

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0153-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 316-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** iniciado a solicitud de la empresa **PETROLEOS DEL PERÚ - PETROPERÚ S.A.**, respecto del predio de 229,62 m² (0.0230 hectáreas) ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara en el departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.° I - Sede Piura y registrado con CUS n.° 54561 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), en adelante, "el predio", y;

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme con lo dispuesto por el artículo 13° del Texto Único Ordenado (T.U.O) de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;
2. Que, de conformidad con el 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN") la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, en el Capítulo I del Título IV de la Ley n.º 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante “la Ley”), y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 002-2016-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos n.º 015-2019-VIVIENDA y n.º 031-2019-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), se regula el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;
4. Que, mediante Carta s/n, signada con expediente n.º 3248257 del 14 de enero del 2022, la empresa PETRÓLEOS DEL PERÚ - PETROPERU S.A., representada por su apoderado el señor Elder Eloy Ruiz Diaz, según poderes inscritos en la partida n.º 11014754 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (en adelante “la administrada”), solicitó a la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas (en adelante “la autoridad sectorial”), la constitución del derecho de servidumbre sobre un área de 229,62 m² (0.0230 hectáreas), ubicada en el distrito de Pariñas, provincia de Talara en el departamento de Piura, para ejecutar el proyecto denominado: “*Proyecto de Modernización de la Refinería de Talara*”. Para tal efecto, presentó entre otros, los siguientes documentos: a) memoria descriptiva, b) plano perimétrico, c) certificado de búsqueda catastral con publicidad n.º 2022-480873, expedido por la Oficina Registral de Piura el 01 de febrero del 2022, d) declaración jurada indicando que el área solicitada no se encuentra ocupada por comunidades nativas ni campesinas, y, e) descripción de proyecto de inversión;
5. Que, mediante Oficio n.º 376-2022-MINEM/DGH del 01 de marzo del 2022 (S.I. 06367-2022), “la autoridad sectorial” remitió a la SBN la solicitud de “la administrada” con sus respectivos anexos y el Informe Técnico-Legal n.º 050-2022-MINEM/DGH-DPTC-DNH del 01 de marzo del 2022, a través del cual, en cumplimiento de lo establecido por el numeral 18.2 del artículo 18º de “la Ley” y el artículo 8º de “el Reglamento”, se pronunció sobre los siguientes aspectos: i) calificó el proyecto denominado “Proyecto de Modernización de la Refinería de Talara”, como uno de inversión, ii) estableció que el plazo requerido para la ejecución del proyecto y la constitución del derecho de servidumbre es de treinta (30) años, iii) estableció que el área necesaria para la ejecución del referido proyecto es de 229,62 m² (0.0230 hectáreas), y, iv) emitió opinión técnica favorable sobre lo indicado en los puntos precedentes;
6. Que, en virtud de lo dispuesto en el literal b) del numeral 9.3 del artículo 9º de “el Reglamento”, esta Subdirección formuló el diagnóstico técnico-legal para la entrega provisional de “el predio”, mediante el Informe Brigada n.º 00221-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de abril del 2022, en el cual se concluyó, en síntesis, lo siguiente:
 - 6.1. El predio solicitado en servidumbre de 229,62 m² (0.0230 hectáreas) ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, recae totalmente sobre la partida registral n.º 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, signado con CUS n.º 54561.
 - 6.2. De acuerdo a la imagen del aplicativo Google Earth del 07/05/2021, “el predio” se encuentra en un ámbito con características aparentemente eriazas y al parecer sin ocupación.
 - 6.3. “El predio” se superpone totalmente con el Lote de Contrato I, cuya operadora corresponde a “la administrada”.
 - 6.4. De la verificación y evaluación de la documentación remitida por “la autoridad sectorial” referente a la solicitud de constitución del derecho de servidumbre presentada por “la administrada”, se tiene que la misma cumple con los requisitos establecidos en el numeral 18.1 del artículo 18º de “la Ley”, así como los artículos 7º y 8º de su

Reglamento.

- 6.5. De la base gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y de las respuestas a las entidades consultadas, se ha determinado que el predio solicitado en servidumbre no presentaría superposición con áreas naturales protegidas, ecosistemas frágiles, bosques protectores y bosques de producción permanente, unidades catastrales, comunidades campesinas, redes viales, líneas de alta o media tensión ni procesos judiciales.
- 6.6. Se determinó que “el predio” no se encontraría comprendido dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos por el numeral 4.2 del artículo 4° de “el Reglamento”; en consecuencia, se recomendó proceder con la entrega provisional del predio 229,62 m² (0.0230 hectáreas) a favor de “la administrada”.
7. Que, en mérito al diagnóstico antes señalado, mediante el Acta de Entrega-Recepción n.º 00043-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de abril del 2022, se efectuó la entrega provisional de “el predio” a favor de “la administrada”, en cumplimiento del artículo 19° de “la Ley”;
8. Que, al amparo del literal b) del numeral 9.1 del artículo 9° de “el Reglamento”, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, esta Subdirección solicitó información a las siguientes entidades:
 - 8.1. A la Autoridad Nacional del Agua con Oficio n.º 01553-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de marzo de 2022, siendo atendido con Oficio n.º 0112-2022-ANA-AAA.JZ-ALA.CH del 27 de abril del 2022 (S.I. n.º 11380-2022), mediante el cual adjuntó el Informe Técnico n.º 0015-2022-ANA-AAA.JZ-ALA.CH/JHCN, concluyendo que en **“el predio” no se evidencia la existencia de bienes de dominio público hidráulico.**
 - 8.2. A la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura con Oficio n.º 01554-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de marzo de 2022, siendo atendido con Oficio n.º 000208-2022-DSFL/MC del 24 de marzo del 2022 (S.I. n.º 08813-2022), mediante el cual la citada entidad informó que **“el predio” no se encuentra superpuesto con ningún monumento arqueológico prehispánico.**
 - 8.3. A la Municipalidad Provincial de Talara con Oficio n.º 01556-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de marzo del 2022, siendo atendido con Oficio n.º 263-05-2023-ALC-MPT del 22 de mayo del 2022 (S.I. n.º 13650-2023), remitiendo el Informe n.º 188-05-2023-SGSTLYC-MPT, concluyendo que **“el predio” se encuentra en área de instalaciones donde opera Petroperú y estas no están consideradas como zona de expansión urbana. Asimismo, “el predio” no interfiere con ninguna red vial, solo existen vías secundarias que utiliza Petroperú y las empresas a cargo de lotes petroleros.**
 - 8.4. A la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre con Oficio n.º 01583-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2022, siendo atendido con Oficio n.º D000154-2022-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 5 de abril de 2022 (S.I. n.º 09760-2022), informando que **no existe superposición de “el predio” con bosques protectores, bosques de producción permanente, ecosistemas frágiles y hábitats críticos.**
 - 8.5. A la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura con Oficio n.º 04660-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de junio del 2022, siendo atendido con Oficio n.º 439-2022/GRP-490000 del 31 de mayo del 2022 (S.I. n.º 16882-2022), concluyendo que **“el predio” recae en zona no**

catastrada y no se superpone con tierras en posesión o propiedad de alguna Comunidad Campesina inscrita o reconocida.

9. Que, como parte de la continuación del presente procedimiento, con fecha 17 de noviembre del 2022 se llevó a cabo la inspección *in situ* de “el predio”, tal y como consta en la Ficha Técnica n.º 0315-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre del 2022, a través de la cual se concluyó lo siguiente: *i) el predio es de forma irregular, de superficie plana y suelo de textura arenosa, se trata de un predio de naturaleza eriaza, ii) al momento de la inspección se pudo observar una tubería que pasa cruzando los lados 12 y 78, según plano perimétrico n.º 330-2022/SBN-DGPE-SDAPE, al hacer la consulta al personal de PETROPERU, el Ing. Paul Mendoza, indicó que esa tubería es el oleoducto de la citada empresa; asimismo, se observaron dos tuberías más que cruzan por el área del predio, estas tuberías son ductos de alta presión que provienen del lote I (actualmente administrado por PETROPERU) según indicó el Ing., en mención, estos dos ductos cruzan los lados 23 y 67, según plano perimétrico antes citado; así también, se pudo apreciar que hay más ductos que se encuentran cerca pero no estarían cruzando el predio, iii) se pudo apreciar una manguera gruesa que son líneas de producción (agua, petróleo o gas) de los pozos del lote I (actualmente administrado por PETROPERU) que pasa entre los lados 23 y 67, según plano antes referido, iv) se pudo observar pequeños desmontes de basura con ramas de arbustos de la vegetación propia de la zona en algunas partes del predio, y, v) el predio no presenta servicios básicos de agua, luz y desagüe. Asimismo, por el lado sur del predio colinda con una vía principal y por el lado oeste colinda con una vía.*
10. Que, en mérito a visualizado en campo y conforme se advirtió en gabinete, “el predio” presenta superposición con el Lote de Contrato I. En ese sentido, se solicitó información a la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas con Oficio n.º 00901-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de febrero del 2023, siendo que, con Oficio n.º 0077-2024/MINEM-DGH del 23 de enero del 2024 (S.I. 01849-2024), la referida Dirección indicó que el predio requerido en servidumbre es compatible con el Lote I y no representa un riesgo para sus operaciones;
11. Que, en ese sentido, en mérito a la información recopilada tal y como se explicó en los considerandos precedentes, se determinó que el predio de 229,62 m² (0.0230 hectáreas) ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara en el departamento de Piura, es un terreno eriazo de libre disponibilidad; por lo tanto, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 20º de “la Ley” y el artículo 11º de “el Reglamento”, mediante Oficio n.º 00559-2023/SBN-OAF del 18 de octubre del 2023, esta Superintendencia a través de la Oficina de Administración y Finanzas, solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la respectiva valuación comercial del derecho de servidumbre sobre el predio descrito anteriormente. Es importante precisar que, de conformidad con el artículo 20º de “la Ley” y el numeral 15.5 del artículo 15º de “el Reglamento”, la valorización de la contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción;
12. Que, mediante Oficio n.º 1468-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 19 de diciembre del 2023 (S.I. 35474-2023), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remitió el Informe Técnico de Tasación n.º 05891-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, mediante el cual se realizó la valuación comercial del derecho de servidumbre por el plazo de treinta (30) años sobre el predio de 229,62 m² (0.0230 hectáreas), por el monto total de S/ 1 228,51 soles (mil doscientos veintiocho con 51/100 soles), siendo que, mediante Informe Brigada n.º 00010-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero del 2024, esta Subdirección otorgó conformidad al indicado procedimiento de tasación;
13. Que, mediante Oficio n.º 00284-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de enero del 2024, notificado

el 18 de enero del 2024, se solicitó a “la administrada” manifestar su aceptación al valor de la contraprestación de la servidumbre. Asimismo, en el mencionado oficio se estableció que el pago de la contraprestación se realizaría en una (1) cuota, para tal efecto, se le concedió el plazo de cinco (5) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibido el mencionado oficio, a fin que “la administrada” manifieste su aceptación, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento, en virtud lo dispuesto en el artículo 22° de “la Ley” y el artículo 13° de “el Reglamento”. Se deja constancia que, el plazo para que “la administrada” remita su aceptación vencía el 25 de enero del 2024;

14. Que, mediante escrito n.° GDRF-0166 -2024 del 24 de enero del 2024 (S.I. 01959-2024), presentado el 25 de enero del 2024, “la administrada” dentro del plazo otorgado, manifestó su aceptación al valor de la contraprestación de la servidumbre;
15. Que, como producto del diagnóstico técnico-legal efectuado, mediante el Informe Técnico-Legal n.°0164-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de febrero del 2024, se concluyó que, “el predio” constituye un terreno eriazos de propiedad estatal, de libre disponibilidad y no se encuentra comprendido en ninguno de los supuestos de exclusión a que se refiere el numeral 4.2 del artículo 4° de “el Reglamento”, y, en consecuencia, corresponde aprobar la solicitud de constitución del derecho de servidumbre sobre “el predio” formulada por “la administrada”;
16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos formales y sustantivos previstos en “la Ley” y “el Reglamento”; en consecuencia, corresponde que esta Subdirección apruebe la constitución del derecho de servidumbre sobre “el predio” a favor de la empresa PETRÓLEOS DEL PERÚ-PETROPERÚ S.A., para la ejecución del proyecto de inversión denominado “Proyecto de Modernización de la Refinería de Talara”, por el plazo de treinta (30) años, cuya contraprestación será efectuada conforme al cronograma siguiente, en aplicación del numeral 6.1.11 del artículo 6° de la Directiva n.° DIR-00001-2022/SBN, denominada: “Disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”, tal como se detalla a continuación:

Área	Valor total	Años de servidumbre	Fecha de cancelación
229,62 m2 (0.0230 has)	S/ 1 228,51	30 años	Dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la resolución que aprueba la servidumbre.

17. Que, de conformidad con el artículo 16° de “el Reglamento”, el valor de la contraprestación por la constitución del derecho de servidumbre, es cancelado por el titular del proyecto de inversión, de acuerdo a la forma de pago aprobada en la resolución, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la resolución que aprueba la servidumbre; en caso de incumplimiento, se requiere al titular del proyecto de inversión para que cumpla con efectuar el pago adeudado en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, contados desde la respectiva notificación, aplicándose la mora correspondiente y de persistir en el incumplimiento, se deja sin efecto la presente resolución;
18. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 39° del TUO de la Ley n.° 29151, en concordancia con el literal a) del numeral 19.2 del artículo 19° de “el Reglamento”, los ingresos obtenidos por la constitución del derecho de servidumbre, cuando el terreno es de propiedad

del Estado administrado por la SBN, corresponden en un 100% a la SBN, no siendo necesario efectuar la liquidación de gastos administrativos y operativos;

19. Que, asimismo, de conformidad con el artículo 17° de “el Reglamento”, luego que el titular del proyecto de inversión efectúa el pago de la contraprestación conforme a la forma de pago que se aprueba en la resolución, dentro del plazo de diez (10) días hábiles se procede a suscribir el contrato respectivo, el cual puede ser elevado a escritura pública a pedido del titular del proyecto, quien asume los gastos notariales y registrales, a que hubiera lugar, incluida una copia del testimonio a favor de la entidad administradora del terreno;
20. Que, acorde con lo establecido en el numeral 15.7 del artículo 15° de “el Reglamento”, el derecho de servidumbre no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario de la servidumbre debe obtener ante otras entidades;

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la precitada Ley, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, la Ley n.° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la precitada Ley, aprobado por Decreto Supremo n.° 002-2016-VIVIENDA, el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, Resolución n.° 0011-2024/SBN del 05 de febrero del 2024;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR la CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE a favor de la empresa **PETROLEOS DEL PERÚ-PETROPERÚ S.A.**, para la ejecución del proyecto de inversión denominado “*Proyecto Modernización de la Refinería de Talara*”, por el plazo de treinta (30) años, sobre el predio de 229,62 m² (0.0230 hectáreas) ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara en el departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.° I - Sede Piura y registrado con CUS n.° 54561 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), cuya área, linderos y medidas perimétricas constan en el Plano Perimétrico-Ubicación n.° 0330-2022/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.° 103-2022/SBN-DGPESDAPE, que sustentan la presente resolución.

Artículo 2.- El plazo de vigencia de la servidumbre aprobada por el artículo precedente se contabiliza a partir del 07 de abril del 2022, fecha de suscripción del **Acta de Entrega-Recepción n.° 00043-2022/SBN-DGPE-SDAPE** y culminará el 07 de abril del 2052.

Artículo 3.- La contraprestación por la constitución del derecho de servidumbre, a cargo de la empresa **PETROLEOS DEL PERÚ-PETROPERÚ S.A.**, asciende a **S/ 1 228,51 soles (mil doscientos veintiocho con 51/100 soles)**, que no incluye los impuestos que resulten aplicables y que debe ser cancelado en una (1) cuota, según el cronograma señalado en el considerando décimo sexto de la presente Resolución, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente resolución.

Artículo 4.- Una vez que la empresa **PETROLEOS DEL PERÚ-PETROPERÚ S.A.**, efectúe el pago de la única cuota de la contraprestación por la constitución del derecho de servidumbre, se procederá a suscribir el contrato respectivo dentro del plazo de diez (10) días hábiles, actuando en representación de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal. El contrato que se celebrará contemplará como fecha de término la vigencia de la servidumbre, establecida en el artículo 2° de la presente resolución, así como las condiciones que establezca la Superintendencia

Nacional de Bienes Estatales en el marco de la normatividad vigente, no admitiéndose negociación de sus cláusulas.

Artículo 5.- El derecho de servidumbre no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario de la servidumbre debe obtener ante otras entidades, conforme a la normatividad vigente.

Artículo 6.- Remitir copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de Sullana de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para su inscripción correspondiente, y remitir, en el plazo de diez (10) días hábiles, contados desde la inscripción registral de la presente resolución, la documentación sustentatoria, a la Subdirección de Registro y Catastro, para la actualización del registro SINABIP.

Artículo 7.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:
Paulo César Fernández Ruiz
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal